

Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Nolderwoud' heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de inzagetermijn hebben we twee zienswijzen ontvangen, daarnaast hebben we 1 zienswijze buiten de inzagetermijn ontvangen. Hieronder worden de zienswijzen puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Eveneens is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd.

Zienswijze 1 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap vraagt of de Wadi in de genoemde 600m³ voorziet (qua maten zou het waterschap graag de afmetingen (oppervlak, diepte) van de Wadi terugzien in het plan als dat al duidelijk is). Het waterschap vraagt om een verduidelijking omdat de tekst op verschillende manieren gelezen kan worden, 'er is een eis van 600m³. Er wordt een Wadi aangelegd.' Ook wordt gesproken over half verharding bij de parkeerplaatsen, het waterschap rekent half verharding als hele verharding.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.3.2.1 derde alinea van de toelichting op het bestemmingsplan is een passage opgenomen over waterberging en de wadi. In overleg met het waterschap is deze paragraaf aangepast door aan te geven dat de te realiseren wadi een bergingscapaciteit van 315 m³ krijgt en de resterende waterbergingseis mag worden afgewaterd op de visvijver. Daarnaast wordt in de tekst duidelijk gemaakt dat bij de berekening van de waterbergingseis de halfverharding als reguliere verharding is aangemerkt.

Conclusie

In de toelichting wordt paragraaf 5.3.2.1 aangepast.

Zienswijze 2 Natuur en milieufederatie/ Het Drentse Landschap

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de gemeente naar aanleiding van de reactie op het conceptbestemmingsplan tegemoet is gekomen aan een aantal vragen. De zorgen ten aanzien van negatieve effecten op het aangrenzend bosgebied staan nog steeds overeind.

Indiener van de zienswijze licht dit toe door aan te geven dat het aangrenzende bosgebied en ook het gedeelte van het Nolderwoud ten noorden van de Ommerweg deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plan maakt pal tegen het bestaande bosgebied van Het Drentse Landschap de realisatie van 4 nieuwe familielodges en 8 visserslodges mogelijk. Indiener van de zienswijze merkt op dat in de huidige situatie de recreatieve druk op het bosgebied al groot is en dat deze druk in de toekomstige situatie alleen maar zal toenemen, met alle negatieve effecten voor de aanwezige natuurwaarden van dien.

Het feit dat er voor het NNN formeel geen externe werking geldt, wil volgens de indiener van de zienswijze niet zeggen dat er dus geen negatieve effecten te verwachten zijn. Een grotere recreatieve druk kan wel degelijk negatieve effecten hebben op de natuur. Indiener van de zienswijze is van mening dat de gemeente moet onderbouwen waarom negatieve ecologische effecten als gevolg van het plaatsen van de 12 lodges op de

bosstrook van het Drents Landschap kunnen worden uitgesloten en/of hoe wordt voorkomen dat er negatieve ecologische effecten zullen optreden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is onderzocht wat de invloed van de voorgenomen uitbreiding is op het NNN. Hierop is de quickscan ecologie Nolderwoud aangevuld (pagina 19 van de quickscan). De conclusie is dat de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De nieuwe landschappelijk inrichting (oorspronkelijk harde grenzen en alleen kort grasland) met meer gradiënten tussen water en land hebben naar verwachting een positief effect. Paragraaf 5.4.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is hierop aangepast. Daarnaast wordt het aangepaste onderzoek als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Verder is de initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijze in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijze. Tijdens dit gesprek is het volgende besproken:

- Ten aanzien van geluid is aangegeven dat de te plaatsen lodges zijn bedoeld voor bezoekers van de visvijver. De gebruikers van de visvijver zijn gebaat bij rust, er zijn bijvoorbeeld bordjes langs de visvijver geplaatst om de rust te behouden*
- De te plaatsen lodges worden kant en klaar op het recreatiepark geplaatst, er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats op het recreatiepark t.b.v. het realiseren van de lodges*
- Ten aanzien van verlichting worden de lodges aan de achterzijde (langs de bosrand) voorzien van een dichte gevel (zie ook bijgevoegde afbeelding van de te plaatsen lodges), de lodges worden aan de voorzijde (zijde visvijver) verlicht. Met lichtkappen wordt ervoor gezorgd dat de voorzijde van de lodge wordt aangelicht en verdere lichtuitstraling zoveel mogelijk wordt voorkomen*
- De lodges worden bewust langs de bosrand geplaatst om te voorkomen dat de bezoekers aan de achterzijde van de lodge gaan zitten en voor hinder kunnen zorgen. Daarnaast worden op open plekken voorzieningen getroffen om te voorkomen dat er diverse looppadjes naar het achterliggende bos ontstaan*

Verder is in aanvulling op de eerder onderzochte gebruiksfase ook de stikstofdepositie in de aanlegfase onderzocht. Deze berekening is toegevoegd omdat vrijstelling van het onderzoek voor de aanlegfase op basis van jurisprudentie is komen te vervallen. De conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering voor deze ontwikkeling.

De aangepaste quickscan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

In de toelichting wordt paragraaf 5.4.4.2 aangepast, daarnaast is de aangepast quickscan als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Zienswijze 3 Agrariër

De indiener van de zienswijze heeft de aan het plangebied grenzende landbouwpercelen in eigendom. Deze gronden zijn in gebruik bij zijn agrarisch bedrijf, een vaste plantenkwekerij. Als het nodig is, worden er bespuitingen uitgevoerd op de percelen. De indiener van de zienswijze is van mening dat de initiatiefnemer en de gemeente onvoldoende oog heeft gehad voor zijn bedrijfsbelang. Indiener van de zienswijze geeft aan dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50 meter aanwezig dient te zijn tussen gevoelige bebouwing/activiteiten en de kavelgrenzen van landbouwpercelen. Binnen die afstand van 50 meter dient/dienen geen gevoelige nieuwe bebouwing/activiteiten te worden toegestaan. Dat is een relatief nieuw inzicht waarmee in plannen rekening gehouden dient te worden. Het aanhouden van de 50 meter is, voor nieuwe ontwikkelingen zoals nu door initiatiefnemers aangevraagd, in beider belang.

Het voorkomt ongewenste beperkingen in het landbouwkundig gebruik en een minder goed woon-/leefklimaat voor mensen in de omgeving. Graag treedt de indiener van de zienswijze in overleg.

Reactie gemeente

De zienswijze is ruim buiten de inzagetermijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijze formeel niet inhoudelijk beoordeeld hoeft te worden. Dat neemt niet weg dat initiatiefnemer en de gemeente in gesprek zijn gegaan met de indiener van de zienswijze.

Naar aanleiding van deze gesprekken is het plan aangepast. De gevoelige functies die in het ontwerpbestemmingsplan binnen een zone van 50 meter tot de perceelgrens van de landbouwpercelen mogelijk werden gemaakt zijn verplaatst. De verbeelding is hierop aangepast door de locatie waar camperplaatsen en de kantine/detailhandel zijn toegestaan in westelijke richting te verplaatsen. In verband met het vervallen van 4 lodges zijn 10 parkeerplaatsen komen te vervallen, de functieaanduiding ten behoeve van parkeren is hierop aangepast. Daarnaast is de aanduidingregels toegevoegd dat wordt voorkomen dat gevoelige functies binnen de spuitvrije zone van de naastgelegen landbouwpercelen kunnen worden gerealiseerd. De spuitvrijezone is op de verbeelding opgenomen. Verder is hoofdstuk 5 van de toelichting aangevuld met een paragraaf over de invloed van de spuitvrije zone op het plan en hoe ervoor wordt gezorgd dat het gezondheidsrisico wordt beperkt en de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk. In overleg met initiatiefnemer en indiener van de zienswijze wordt de verbeelding aangepast door het bouwvlak ten behoeve van de kantine/detailhandel en de functieaanduiding ten behoeve van de camperplaatsen in westelijke richting te verplaatsen, het bouwvlak en de functieaanduiding ten behoeve van 4 lodges te schrappen, de functieaanduiding ten behoeve van parkeren aan te passen en de gebiedsaanduiding spuitvrije zone op te nemen. De regels worden aangepast door 10 camperplaatsen toe te staan en de aanduidingregels aan te vullen om de realisatie van gevoelige functies binnen de spuitvrije zone van de naastgelegen landbouwpercelen te voorkomen. De toelichting wordt aangevuld met een paragraaf over de invloed van de spuitvrije zone op het plan.